



Handläggare: Gert Abelt
Staben

2004-10-12

Tel: 508 270 66
gert.abelt@gfk.stockholm.se

Dnr 04-763-2104

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Seniorboende.

**Remiss. Skrivelse av Ylva Wahlström, Christer Öhgren
och Christopher Ödmann (samtliga mp).**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att besvara remissen från
kommunstyrelsen med gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Lennart Gustafsson

SAMMANFATTNING

Till gatu- och fastighetsnämnden har remitterats en skrivelse från Ylva
Wahlström, Christer Öhgren och Christopher Ödmann (samtliga mp)
angående seniorboende. I skrivelsen hemställs bl.a. att kommunstyrelsen
låter utreda om seniorboenden med hyresrätter kan skapas i eller i
anslutning till den nyproduktion som är på gång i staden.

Kommunfullmäktige beslutade 2003-12-15 om förutsättningarna för
omvandlingen av vissa av stadens servicehus till seniorboenden med
hyresrätt. Servicehusen är idag enligt socialtjänstlagen ett särskilt boende
för äldre och omfattas därmed av de lagar och krav som finns avseende
biståndsprovning m.m. Omvandling av servicehus till ordinärt boende med
inriktning mot "seniorer" innebär däremot att bostäderna upplåts enligt
samma villkor som gäller på den öppna bostadsmarknaden och förmedlas
via stadens bostadsförmedling enligt de regler som tillämpas i
förmedlingens övriga verksamhet med undantag för det särskilda
ålderskriteriet.

Frågan om framtidens äldreboenden har aktualiserats vid ett antal tillfällen de senaste åren. Ann Marie Engel (v) föreslår i motion 2001:2 att staden utreder en modell för ett slags gemenskapsboende (seniorboende) i hyresrätt för äldre som inte förmedlas via biståndsbedömning. Kontoret ansåg i sitt yttrande att det vore mest ändamålsenligt om frågan överläts till såväl de kommunala som privata bostadsbolagen. Olivia Wigzell (s) föreslog i en skrivelse i maj 2000 att en plan bör tas fram för hur seniorboende med hyresrätt kan byggas ut i staden. Kommunstyrelsen framhöll i sitt yttrande september 2003 att frågan delvis kommer att tillgodoses genom den omvandling av en del av stadens servicehus till seniorboende med hyresrätt som förestår.

Enligt USK:s prognoser minskar antalet äldre i behov av heldygnsomsorg relativt kraftigt fram till 2020. Antalet yngre pensionärer, 65-79 år, ökar däremot i snabb takt. Från år 2020 kommer sedan antalet äldre pensionärer åter igen öka rejält. Ett av målen i stadens äldreomsorgsplan handlar om rätten till kvarboende. Ett ökat kvarboende i framtiden ställer krav på utbudet av bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet. Kraven handlar framförallt om tillgängligheten i bostäder och bostadsområden. Stora brister i detta hänseende finns i många av stadens bostadsområden framförallt i 40-50-tals områdena. Kompletteringsbebyggelse och anpassningsåtgärder i det befintliga beståndet är en viktig utgångspunkt för att kvarboende ska kunna bli ett verkligt alternativ för äldre oavsett vårdbehov. Staden har beslutat att 20 000 bostäder ska påbörjas under åren 2003-2006. En viktig del av bostads målet är att bygga bostäder som alla kan efterfråga. Gatu- och fastighetsnämnden fördelar genom markanvisningsbeslut stadens mark till olika byggherrar inför en planering av nybebyggelse. På begäran av staden ska byggherren upplåta specialbostäder, lokaler för barn- äldreomsorg samt vissa kategoribostäder. Däremot är det inte möjligt och heller inte rimligt att i markanvisningsavtalet ställa krav på att de blivande bostäderna för ordinarie boende ska upplåtas till en viss ålderskategori.

Seniorboende är som ovan framhållits ett ordinarie boende och upplåts därmed enligt de villkor som gäller på den öppna bostadsmarknaden. Om och var eventuella seniorbostäder med hyresrätt ska byggas bör alltså för denna typ av boende avgöras utifrån de bedömningsgrunder som gäller för övrigt ordinarie boende.

UTLÅTANDE

Remissen

Kommunstyrelsen har till gatu- och fastighetsnämnden remitterat bifogade skrivelse från Ylva Wahlström, Christer Öhgren och Christopher Ödmann (samtliga mp) angående seniorboende för yttrande senast 2004-11-10.

Skrivelsen har även remitterats till stadsledningskontoret, AB Familjebostäder samt FB Servicehus AB.

Skrivelsen

I skrivelsen uttrycks oro för att den omvandling av stadens servicehus till seniorboenden som f.n. pågår går för snabbt. I skrivelsen hemställs därför att det görs en paus efter de nu aktuella ombildningarna för att undersöka hur det faktiska behovet ser ut. Vidare hemställs att kommunstyrelsen låter utreda om seniorboenden med hyresrätter kan skapas i eller i anslutning till den nyproduktion som är på gång i staden.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har beslutat (2003-12-15, utl. 2003:147 Boende för stadens äldre, utveckling och omstrukturering) om förutsättningarna för omvandlingen av vissa av stadens servicehus till seniorboenden med hyresrätt.

Servicehusen är idag enligt socialtjänstlagen ett särskilt boende för äldre och omfattas därmed av de lagar och krav som finns avseende biståndsprovning m.m. Förmedlingen av bostäder i stadens servicehus är alltså en del av en myndighetsutövning. Det innebär att det är stadsdelsnämnderna som beslutar om vem som ska erhålla bostad i servicehus.

Omvandling av servicehus till ordinärt boende med inriktning mot ”seniorer” innebär däremot att bostäderna upplåts enligt samma villkor som gäller på den öppna bostadsmarknaden, d.v.s. det krävs inte längre något särskilt biståndsbeslut för att få en bostad där.

Seniorboenden är enligt gängse definition vanliga lägenheter i hus där det finns gemensamma utrymmen samt till exempel gemensam mathållning och aktiviteter för äldre.

Kommunstyrelsen beslutade 2004-05-12 om riktlinjerna för förmedling av bostäder vid stadens seniorboende. Riktlinjerna innebär att seniorbostäderna förmedlas via Stockholms Stads Bostadsförmedling enligt de förmedlingsregler som tillämpas i förmedlingens övriga verksamhet med undantag för det särskilda ålderskriteriet. Ålderskriteriet innebär att bostäderna i första hand är en möjlighet för personer som fyllt 65 år eller är äldre.

Kontorets förslag/synpunkter

Frågan om framtidens äldreboenden har aktualiserats vid ett antal tillfällen de senaste åren.

I motion 2001:2 av Ann Marie Engel (v) hemställs att staden utreder en modell för ett slags gemenskapsboende (seniorboende) i hyresrätt för äldre som inte förmedlas via biståndsbedömning. I vårt yttrande¹ över motionen framhöll vi bl.a. att kontoret inte har något att invända mot att nya slags boenden för äldre utvecklas enligt motionärens intentioner. För att kontoret ska kunna medverka i anskaffning av denna typ av bostäder krävs dock

¹ Tjänsteutlåtande 2001-03-16

alltid en beställning från respektive stadsdelsförvaltning. Enligt kontorets mening vore det dock mer ändamålsenligt om frågan överläts till såväl de kommunala som privata bostadsbolagen.

I en skrivelse av Olivia Wigzell (s) 2000-05-17 hemställs bl.a. att en plan bör tas fram för hur seniorboende med hyresrätt kan byggas ut i staden. Kommunstyrelsen framhåller i sitt utlåtande² att frågan om en plan för hur seniorboende i hyresfastigheter ska byggas ut delvis kommer att tillgodoses genom den omvandling av en del av stadens servicehus till seniorboende med hyresrätt som förestår.

Enligt utrednings- och statistikkontoret (USK) kommer antalet äldre i behov av heldygnsomsorg att minska relativt kraftigt fram till 2020. Orsaken är att antalet äldre över 80 år förväntas sjunka fram till dess. Däremot kommer antalet yngre pensionärer, 65-79 år, att från år 2008 öka i snabb takt. Från år 2020 kommer sedan antalet äldre pensionärer åter igen öka och det hastigt. Den demografiska utvecklingen för äldre kräver alltså att staden har en god och långsiktig planering vad avser äldreomsorgen inte minst med avseende på boendefrågan.

Kontoret kan förstå den oro för en alltför snabb omvandling av servicehus som skrivelsen ger uttryck för. Samma oro har även framförts av kommunstyrelsens pensionärsråd som menar att förslaget om omvandling av servicehus har alltför kortsiktig inriktning. Pensionärsrådet framhåller vidare att "Behoven av boende för de större äldrekullarna i framtiden måste också beaktas och lösningar planeras i god tid".

I stadens äldreomsorgsplan 2001-2005 anges bl.a. följande mål

- Det ska finnas möjlighet att bo kvar i sin bostad och ändå få vård och omsorg även om behovet är stort.
- Utbudet av äldreboenden ska styras av de behov som finns och vad de äldre efterfrågar, en profilering som tillgodoser skilda grupperns intressen.

En av stadens huvudprinciper för äldreboende är alltså kvarboendestrategin. Denna strategi ställer inte enbart stora krav på den sociala sektorns tjänster utan även på bostäder och boendemiljöer. Ett ökat kvarboende i framtiden ställer krav på utbudet av bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet. Kraven handlar framförallt om tillgänglighet i bostäder och bostadsområden för äldre. Stora brister i detta hänseende finns i många av stadens bostadsområden framförallt i 40-50 tals områdena.

Kompletteringsbebyggelse och anpassningsåtgärder i det befintliga beståndet är en viktig utgångspunkt för att kvarboende ska kunna bli ett verkligt alternativ för äldre oavsett vårdbehov.

Kommunerna är enligt lag skyldig att "planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs".

² PM 2003 RVII

Staden har beslutat att 20 000 bostäder ska påbörjas under åren 2003-2006. Hälften av dessa bostäder ska vara hyresrätt och 8 000 av dessa ska byggas av de kommunala bostadsbolagen. En viktig del av bostadsmålet är att bygga bostäder som alla kan efterfråga.

Gatu- och fastighetsnämnden fördelar genom markanvisningsbeslut stadens mark till olika byggherrar inför en planering av nybebyggelse. De villkor som staden ställer för en markanvisning regleras av markanvisningspolicyn fastställd av gatu- och fastighetsnämnden³. Enligt policyn ska byggherren på begäran av staden upplåta specialbostäder, lokaler för barn- äldreomsorg samt vissa kategoribostäder. En framställan om detta kommer i huvudsak från respektive stadsdelsförvaltning och berör då bostäder och lokaler för vård och omsorg kopplat till myndighetsutövning.

Däremot är det inte möjligt och heller inte rimligt att i markanvisningsavtal ställa krav på att de blivande bostäderna för ordinärt boende ska upplåtas till en viss ålderskategori. Om nyproduktion ska upplåtas till t.ex. seniorboende bör avgöras av bostadsbolagen utifrån deras preferenser.

I detta sammanhang bör framhållas att Svenska Bostäder redan idag erbjuder nuvarande och blivande hyresgäster seniorboenden. Erbjudandet riktar sig till personer mellan 50 och 65 år. Bostäderna förmedlas dels genom bolagets interna kö och dels via stadens bostadsförmedling. AB Familjebostäder har också i olika sammanhang uttryckt intresse av att utveckla seniorboende.

Kontoret delar den i skrivelsen framförda uppfattningen att omvandlingen av servicehusen till seniorboende måste ske efter noggrann prövning, vilket också kommunfullmäktige slagit fast i beslutet angående ovan nämnda äldreboendeärende.

Vi är dock mer tveksamma till yrkandet att kommunstyrelsen låter utreda om seniorboende kan skapas i nyproduktionen. Seniorboende är som ovan framhållits ett ordinärt boende och upplåts därmed enligt de villkor som gäller på den öppna bostadsmarknaden. Om och var eventuella seniorbostäder med hyresrätt ska byggas bör alltså för denna typ av boende avgöras utifrån de bedömningsgrunder som gäller för övrigt ordinärt boende.

SLUT

³ GFN 2003-06-10